

---

# TRIBUNALE DI CATANIA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Arena Matteo, nell'Esecuzione Immobiliare 966/2015 del R.G.E.

promossa da

***SPV Project 155 s.r.l.***

*Codice fiscale: 08806390962*

*Via Gustavo Fara,26*

*Milano*

contro



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni.....	6
Patti .....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici .....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	7
Stato di occupazione .....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli .....	9
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti .....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 966/2015 del R.G.E.....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17



## INCARICO

---

In data 10/10/2016, il sottoscritto Ing. Arena Matteo, con studio in Viale Ionio, 50 - 95129 - Catania (CT), email [ing.matteoarena@tiscali.it](mailto:ing.matteoarena@tiscali.it), PEC [matteo.arena2@ingpec.eu](mailto:matteo.arena2@ingpec.eu), Tel. 095 7225210 , veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/11/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Zafferana Etnea (CT) - Via Fossa Gelata n.18/a, piano S-R-1-2

## DESCRIZIONE

---

Villa su due livelli più locale accessorio in copertura e piano seminterrato adibito a garage, posto all'interno di un ampio lotto di terreno con accesso da strada interpodereale, diversi spazi all'aperto, tra cui aree di manovra per il raggiungimento del piano seminterrato adibito a parcheggio auto.

Il lotto di terreno aveva accesso ufficiale da via Fossa Gelata al civico n.28, ma ciò accadeva utilizzando il passaggio attraverso altro terreno appartenente alla stessa proprietaria.

L'accesso che conduce direttamente alla villa e che viene maggiormente utilizzato dagli occupanti è raggiungibile dal cancello posto sulla stessa via al civico n.18/a. Oltrepassato il cancello, percorrendo un centinaio di metri di una stradella non asfaltata, si arriva al cancello d'accesso al lotto che contiene la villa.

L'edificio è posto nella zona a sud-est del paese di Zafferana Etnea, in prossimità della frazione Pisano.

La zona, con bassa densità edilizia e molto ricca di vegetazione, è prettamente a carattere agricolo e in parte residenziale, e si trova in posizione periferica rispetto al centro del paese di Zafferana Etnea, dagli uffici pubblici e dalle attività commerciali.

Sono sorte difficoltà per l'accesso agli immobili in quanto l'esecutata risultava irraggiungibile nonostante l'invito da parte del CTU all'indirizzo del comune di residenza (Zafferana Etnea).

Lo scrivente, dopo ulteriori indagini riuscì a contattare la proprietaria dell'immobile e il figlio della stessa (sig. ), i quali mostrarono la ragionevole volontà di consentire le operazioni peritali sui luoghi. Il CTU, concordò l'accesso, che venne eseguito il giorno 28/12/2016 e che proseguì in data 08/02/2017.(Cfr. All.18)

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Si precisa che il codice fiscale della esecutata indicato nella relazione notarile è errato.



## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene alla seguente esecutata:

- 

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- 

## CONFINI

L'intero immobile (fabbricato con giardino) confina ad Ovest con stradella interpoderale, a Nord con altra proprietà, a Est e a Sud con altro terreno della stessa proprietà.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villa	225,78 mq	263,90 mq	1,00	263,90 mq	2,85 m	Rialzato
Balcone scoperto	28,10 mq	28,10 mq	0,25	7,03 mq	2,95 m	Rialzato
Villa	140,20 mq	164,50 mq	1,00	164,50 mq	2,85 m	Primo
Balcone scoperto	180,43 mq	180,43 mq	0,25	45,11 mq	2,95 m	Primo
Soffitta	16,20 mq	22,40 mq	0,33	7,39 mq	2,40 m	Secondo
Terrazza	166,40 mq	166,40 mq	0,10	16,64 mq	0,00 m	Secondo
Autorimessa	71,10 mq	87,00 mq	0,20	17,40 mq	3,10 m	Seminterrato
Giardino	2033,00 mq	2033,00 mq	0,18	365,94 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>887,91 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>887,91 mq</b>		

Il bene, ove servisse, si presta ad essere diviso.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>30/06/1986</b> al <b>01/01/1992</b>		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 45, Part. 630 Categoria A7 Cl.3, Cons. 17,5 Rendita € 2,77 Piano SI-R-1
Dal <b>01/01/1992</b> al <b>05/01/2017</b>		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 45, Part. 630 Categoria A7 Cl.3, Cons. 17,5 Rendita € 1.852,79 Piano SI-R-1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	45	630			A7	3	17,5		1852,79	SI-R-1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
45	630				Area di enti urbani e promiscui		23 25				

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale esistente, ad eccezione di due difformità:

1) E' stata rilevata all'esterno della villa l'esistenza di due verande in legno, al piano rialzato, antistanti la facciata ad Ovest.(Cfr. All.n.14: Foto n.16)

Una eventuale regolarizzazione non sarebbe possibile attualmente in quanto l'intero immobile è oggetto di una istanza di sanatoria ai sensi della L.47/85.

Alla stregua di quanto esposto e considerata l'esiguità della struttura esistente sembra più ragionevole suggerire la rimozione della struttura precaria in legno con una spesa che si aggirerebbe intorno alle 1000 Euro.



A suo tempo, e dopo aver ottenuto concessione in sanatoria per l'immobile, il nuovo proprietario dell'appartamento potrà decidere se seguire regolare iter per la collocazione di veranda oppure se farne a meno.

2) All'interno del piano rialzato è stato effettuato un cambio d'uso da ripostiglio a bagno a servizio di una camera. .(Cfr. All.n.12)

Tale difformità, essendo ancora in istruttoria la pratica di sanatoria edilizia ai sensi della L.47/85, potrà essere eventualmente regolarizzata all'interno della stessa pratica senza costi ulteriori a quelli necessari alla definizione della stessa pratica della quale si espone nel capitolo "Regolarità edilizia".

E' stato rilevato un errore di indicazione dell'orientamento delle planimetrie catastali, consistente nell'aver scambiato il nord con il sud.

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c.

Si è verificata la correttezza e la corrispondenza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

A seguito di verifica presso gli uffici di anagrafe comunali è stata riscontrata la residenza della sig.ra nell'immobile oggetto di pignoramento con il figlio (Cfr. All.11)

La villa, è attualmente occupata dall'esecutata e dal figlio.

## PATTI

---

Nessun patto in essere.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'edificio risulta carente per quanto riguarda le opere di completamento dell'involucro esterno e delle finiture (intonaci esterni, impermeabilizzazioni, pavimenti di balconi e terrazze, ringhiere, tinteggiature, per citare le mancanze più evidenti). Le strutture degli elementi secondari in c.a. sono ammalorate e risentono delle copiose infiltrazioni a cielo libero.

Il garage al piano seminterrato è carente delle finiture anche per quanto riguarda gli interni.

Il piano soffitta risente di copiose infiltrazioni dal solaio di copertura che ne hanno provocato evidenti distacchi di intonaci sui soffitti e in alcuni tratti, persino, distacchi di conci di pignatte. (Cfr. All.14:Foto nn.40,41,44,51,53,54).

Tali condizioni sono riscontrabili pure in svariati ballatoi del primo piano per gli stessi motivi di mancato completamento degli strati impermeabilizzanti e delle opere di completamento che nell'arco di oltre tre decenni hanno ammalorato le strutture secondarie. (Cfr. All.14:Foto nn.50-61-62).

## PARTI COMUNI

---

La villa è unifamiliare, non ci sono parti comuni.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

L'accesso dal civico n.28 utilizza un percorso poderale campestre ed in parte, la parte iniziale, appartenente ad altra particella della stessa esecutata. (Cfr. All.14:Foto nn.2,3)

Tale situazione strana ha origine dal fatto che la particella originaria (molto più estesa) della particella oggetto del pignoramento in origine aveva un doppio accesso, quello principale dal civico n.28 di Via Fossa Gelata e alcuni secondari dalla traversa poderale oggi identificata con accesso dal civico n.18/a della stessa Via Fossa Gelata.

Negli anni '80 venne eseguito un frazionamento catastale e la parte con accesso diretto dal civico n.28 finì per far parte della particella adiacente, mentre nel terreno riconducibile all'attuale part.630, venne realizzata la villa che risulta avere accesso diretto e indipendente dal civico n.18/a attraversando una stradella interpoderale; si precisa che è ancora possibile accedere anche dal civico n.28 poichè nonostante siano passati diversi decenni dal frazionamento, non è stata realizzata fisica separazione tra le due particelle in quanto riconducibili alla stessa proprietaria. (Cfr. All.16)

Per tali motivi, è stata presentata dal CTU pratica DOCFA per variazione toponomastica catastale per una esatta individuazione dell'accesso diretto al bene interessato dalla procedura esecutiva. (Cfr. All.19)

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il manufatto è un edificio multipiano realizzato a seguito di licenza edilizia n.3977-5124 del 14/09/76 e in difformità alla stessa per ampliamento; per tali motivi sono state presentate, dalla esecutata, pratiche di condono edilizio: prima ai sensi della L.R. 7/80 e successivamente ai sensi della L.47/85 pratica n.920 del 30/09/86 al comune di Zafferana Etnea.

Il fabbricato, è dotata di due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato e ad un piano soffitta, collegati da un sistema di rampe di scale interne. Il primo piano è accessibile anche tramite scale esterne in c.a. sul prospetto Nord.

La struttura dell'edificio è in calcestruzzo armato con travi e pilastri in c.a. e solai latero-cementizi. La copertura è piana calpestabile.

L'edificio non è dotato di ascensore.

Le facciate dello stabile appaiono in stato di insufficiente manutenzione e incomplete.

I due piani fuori terra, aventi altezza interna di mt.2,85 circa ed ampia estensione su ogni piano, hanno una buona esposizione: la villa è posta quasi al centro del lotto di appartenenza e affaccia su giardini e terreni terrazzati su tutti i lati.

La distribuzione interna è articolata: ampie sale si alternano a spazi accessori al piano rialzato mentre la distribuzione interna del piano primo appare più regolare.

Al piano soffitta troviamo un piccolo locale di sgombero mentre il piano seminterrato è interamente destinato a garage.

Linee curve sui prospetti producono armonia all'imponente volume del fabbricato e ne rimarcano la sua identità.



La villa, risalente tra la fine degli anni '70 e i primi degli anni '80, presenta uno stato di conservazione e di manutenzione insufficiente che lasciano desumere assenza di interventi manutentivi da tempi lontani e che la fanno apparire come un'opera incompiuta.

Esaminiamo la costruzione nel dettaglio e nelle componenti e finiture che lo costituiscono:

Pareti esterne: intonacate parzialmente, sono presenti alcuni segni di efflorescenze saline;

Pareti interne: intonacate e tinteggiate a tinte tenui e soffitti imbiancati a tempera ad eccezione di bagni e cucina (rivestimenti con piastrelle di ceramica in buono stato di conservazione); le pareti del piano seminterrato sono al rustico;

Infissi esterni: metallici con vetro camera e dotati di serrande avvolgibili, in alcuni casi anche infissi in ferro;

Porte interne: scure di tipo in legno tamburato ma in alcuni elementi danneggiati o usurati;

Pavimenti: gli ambienti interni sono dotati di pavimenti in monocottura, ad eccezione dei bagni che presentano piastrelle ceramiche, ancora in buone condizioni mentre i balconi non sono pavimentati e in diversi tratti e piani mostrano assenza di ringhiere;

Soffitti: piani, intonaci esistenti integri, tranne in alcuni locali del primo piano e del piano soffitta a causa delle infiltrazioni meteoriche avvenute negli anni;

Impianti:

-impianto idrico-sanitario funzionante;

-elettrico, dotato di diversi interruttori magnetotermici (salvavita), i cavi corrono sottotraccia; prese e interruttori sono datati e non tutti integri;

- impianto termico : assente.

Nella globalità finiture non di pregio ma lo stato di conservazione dell'immobile è visibilmente insufficiente se si considera l'epoca di realizzazione e i lavori di completamento delle opere esterne mai realizzate o parzialmente realizzate.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla esecutata e dal figlio della stessa ( ) (Cfr. All.17)

Entrambi i signori, come hanno dichiarato nel verbale redatto dal CTU, (Cfr. All.16)

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 25/09/1968					





	Proprietà per 1/2	Notaio Dr. Dante Caprio	25/09/1968	58845	7364
<b>Trascrizione</b>					
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
	Catania	09/10/1968	33754	28002	
<b>Registrazione</b>					
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
	Acireale	09/10/1968	1824	191	
Dal 01/12/1989		<b>Accettazione tacita di eredità</b>			
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
	Notaio Dr. Fabrizio Grassi	01/12/1989	60454		
<b>Trascrizione</b>					
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
	Catania	08/02/2016	4241	3188	
<b>Registrazione</b>					
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Catania aggiornate al 21/12/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria in rinnovazione** derivante da Mutuo fondiario  
 Iscritto a Catania il 24/11/2009  
 Reg. gen. 62698 - Reg. part. 14627  
 Importo: € 418.330,09  
 A favore di  
 Contro  
 Capitale: € 154.937,07  
 Rogante: Notaio  
 Data: 01/12/1989  
 N° repertorio: 43036



- **Ipoteca Giudiziale** derivante da  
Iscritto a Catania il  
Reg. gen. 20353 - Reg. part. 1901  
Importo: € 41.316,55  
A favore d  
Contro  
Capitale: € 21.236,26  
Note: Rinnovazione dell'iscrizione del 02/06/1994 al n.2625 di formalità, nascente da decreto ingiuntivo emesso in data 01/06/1994 dal Tribunale di Catania rep.2625.

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Catania il 21/09/1991  
Reg. gen. 38432 - Reg. part. 27776
- **Verbale di pignoramento immobili in rinnovazione**  
Trascritto a Catania il 23/06/2010  
Reg. gen. 37146 - Reg. part. 22094  
A favore di Contro  
Note: Rinnovazione del verbale di pignoramento immobile trascritto in data 27/09/1988 al n.27730 di formalità.
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Catania il 18/12/2015  
Reg. gen. 48981 - Reg. part. 32509  
A favore di SPV Project 155 s.r.l.  
Contro  
Note: E' stato notificato dall'ufficiale giudiziario presso la Corte d'Appello di Catania in data 27/11/2015 rep.12051

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

A seguito di richiesta presso l'ufficio "Settore urbanistica" del Comune di Zafferana Etnea è stato ottenuto certificato di destinazione urbanistica relativo alla particella ove sorge la villa oggetto di stima.

Da tale certificazione viene dichiarato che il lotto di terreno Fg.45 Part.630 ricade in zona di PRG "E" Agricola sottozona "E1";

L'area, ove si trova l'immobile, è sottoposta a vincolo idrogeologico. (Cfr.All.13)

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Il manufatto è una villa multipiano realizzata a seguito di licenza edilizia n.3977-5124 del 14/09/76 e in difformità alla stessa per ampliamento e per tale motivo sono state presentate pratiche di condono edilizio: prima ai sensi della L.R. 7/80 e successivamente ai sensi della L.47/85 pratica n.920 del 30/09/86 al comune di Zafferana Etnea.



Sulla villa oggetto di stima, a seguito di verifica presso gli uffici competenti del comune di Zafferana Etnea, non risultano procedure sanzionatorie.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Al fine di ottenere concessione edilizia in sanatoria in merito alla pratica n.920 presentata il 30/09/86 ai sensi della L.47/85, a seguito di ricerche presso gli uffici condono edilizio del comune di Zafferana Etnea sarà necessario:

- Produrre elaborati grafici;

-Produrre certificato di idoneità statica redatto da professionista abilitato in merito alle strutture in conglomerato cementizio armato;

-Incaricare professionista abilitato per la redazione della documentazione integrativa già richiesta dal comune di Zafferana Etnea in data 23/05/2005, tra le quali parere per vincolo idrogeologico, autocertificazione per parere igienico sanitario e richiedere nuovo nulla osta alla Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali di Catania per variazioni esterne intervenute rispetto a quello già ottenuto con prot. n.2336 del 15/05/84; (Cfr.All.11)

-Versare le oblazioni e gli oneri concessori che l'ufficio tecnico del comune di Zafferana Etnea calcolerà.

Stimiamo i costi necessari:

Per il certificato di idoneità statica: circa € 2.000,00

Per l'onorario del professionista incaricato per la redazione della documentazione tecnica precedentemente descritta: circa € 2.500,00;

Sanzioni per il mancato versamento dell'intera oblazione autodeterminata in sede di presentazione dell'istanza di condono edilizio ai sensi della L.47/85: circa € 1.700,00;

Determinazione sindacale delle somme a conguaglio (oblazioni e oneri concessori e interessi legali maturati): circa € 8.500,00;

per un totale di circa 14.700,00.

Rimozione delle strutture in legno: circa € 1.000,00

Ulteriore spesa riguarda l'A.P.E.: circa € 400,00.

Per quanto riguarda gli impianti presenti nell'immobile:

-l'impianto elettrico necessita interventi di messa a norma in quanto trattasi di un impianto realizzato negli anni '80. Ai fini della sicurezza, necessita almeno una attenta revisione e certificazione di impianto a norma ai sensi della legge 37/08. Tale spesa è quantificabile in circa €2.000,00.

Quindi per costi quantificabili complessivamente in circa € 18.100,00 che si arrotonda in € 18.000,00.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di villa unifamiliare.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Zafferana Etnea (CT) - Via Fossa Gelata n.18/a, piano S-R-1-2  
Villa su due livelli più locale accessorio in copertura e piano seminterrato adibito a garage, posto all'interno di un ampio lotto di terreno con accesso da strada interpodereale, diversi spazi all'aperto, tra cui aree di manovra per il raggiungimento del piano seminterrato adibito a parcheggio auto. Il lotto di terreno aveva accesso ufficiale da via Fossa Gelata al civico n.28, ma ciò accadeva utilizzando il passaggio attraverso altro terreno appartenente alla stessa proprietaria. L'accesso che conduce direttamente alla villa e che maggiormente utilizzato dagli occupanti è raggiungibile dal cancello posto sulla stessa via al civico n.18/a. Oltrepassato il cancello, percorrendo un centinaio di metri di una stradella non asfaltata, si arriva al cancello d'accesso al lotto che contiene la villa. L'edificio è posto nella zona a sud-est di Zafferana Etnea, in prossimità della frazione Pisano.

La zona, con bassa densità edilizia e molto ricca di vegetazione, è prettamente a carattere agricolo e in parte residenziale, e si trova in posizione periferica rispetto al centro del paese di Zafferana Etnea, dagli uffici pubblici e dalle attività commerciali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 630, Categoria A7 e al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 630.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 270.000,00

Il criterio di stima che si adotterà è quello sintetico-comparativo, con riferimento ai prezzi correnti nella zona, forniti allo scrivente da agenzie immobiliari specializzate, estratti da riviste immobiliari e comparati con i valori forniti dalla Banca dati dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare per zone omogenee.

Si può desumere che per gli immobili simili a quello in esame il prezzo medio attuale di mercato è di circa € 600,00 al metro quadrato di superficie commerciale.

La superficie commerciale è determinata utilizzando dei coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale (vedi Norma UNI 10750/2005 e D.P.R. 138/98). Quindi otterremo € 600/mq x 887,91 mq = € 532.746,00. Tenuto conto dello stato manutentivo precedentemente esaminato, si applica un coefficiente correttivo di 0,60. La villa risulta attualmente, e da oltre un ventennio, occupata dalla famiglia della esecutata, pertanto la valutazione dell'immobile risente di ulteriore svalutazione al quale si applica un coefficiente correttivo di 0,90. Il coefficiente correttivo globale del valore di mercato diventa:

$0,60 \times 0,90 = 0,54$  per cui si ottiene il valore unitario corretto per l'immobile oggetto di stima:  
€ 600 x 0,54 = € 324,00/mq.

Per cui si ottiene un valore dell'immobile pari a € 324,00/mq x 887,91 mq = € 287.682,84

Si ripropongono gli oneri di regolarizzazione urbanistica e spese per manutenzione e verifiche impianto elettrico che corrispondono con buona approssimazione, come descritti in altri capitoli della presente relazione, a circa: € 18000,00.

Pertanto detratte le somme necessarie per la regolarizzazione delle difformità esistenti, si determina il valore di mercato del bene pignorato pari ad € 269.682,84 che si approssima ad € 270.000,00 (Euro duecentosettantamila/00)



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Zafferana Etnea (CT) - Via Fossa Gelata n.18/a, piano S-R-1-2	887,91 mq	324,00 €/mq	€ 287.682,84	100,00	€ 270.000,00
				Valore di stima:	€ 270.000,00

**Valore finale di stima: € 270.000,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Catania, li 20/02/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Arena Matteo

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita terreno per 1/2 (Aggiornamento al 25/09/1968)
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Accettazione tacita di eredità (Aggiornamento al 08/02/2016)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 22/11/2016)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura catastale storica (Aggiornamento al 05/01/2017)
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - Licenza edilizia n.3977-5124 del 14\_07\_76
- ✓ N° 6 Tavola del progetto - Elaborato grafico allegato alla Licenza edilizia n.3977-5124 del 14\_09\_76
- ✓ N° 7 Altri allegati - Sanatoria edilizia ai sensi della L.R. 7\_80
- ✓ N° 8 Tavola del progetto - Elaborato grafico allegato alla domanda di sanatoria edilizia ai sensi della L.R. 7\_80
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - Nulla Osta Soprintendenza relativo alla domanda di sanatoria edilizia ai sensi della L.R.7\_80
- ✓ N° 10 Concessione edilizia - Domanda sanatoria edilizia L.47\_85 n.920 del 30\_09\_86
- ✓ N° 11 Altri allegati - Richiesta documentazione integrativa pratica n.920 L.47\_85
- ✓ N° 12 Altri allegati - Elaborato grafico con indicazione delle difformità (Aggiornamento al 08/02/2017)
- ✓ N° 13 Certificato destinazione urbanistica - Certificato di destinazione urbanistica (Aggiornamento al 17/01/2017)
- ✓ N° 14 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 08/02/2017)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Ispezione ipotecaria aggiornata (Aggiornamento al 21/12/2016)



- ✓ N° 16 Planimetrie catastali - Estratto di mappa (Aggiornamento al 05/01/2017)
- ✓ N° 17 Altri allegati - Certificato residenza e stato di famiglia (Aggiornamento al 02/02/2017)
- ✓ N° 18 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 08/02/2017)
- ✓ N° 19 Visure e schede catastali - Variazione toponomastica catastale (Aggiornamento al 14/02/2017)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Zafferana Etnea (CT) - Via Fossa Gelata n.18/a, piano S-R-1-2  
Villa su due livelli più locale accessorio in copertura e piano seminterrato adibito a garage, posto all'interno di un ampio lotto di terreno con accesso da strada interpodereale, diversi spazi all'aperto, tra cui aree di manovra per il raggiungimento del piano seminterrato adibito a parcheggio auto. Il lotto di terreno aveva accesso ufficiale da via Fossa Gelata al civico n.28, ma ciò accadeva utilizzando il passaggio attraverso altro terreno appartenente alla stessa proprietaria. L'accesso che conduce direttamente alla villa e che maggiormente utilizzato dagli occupanti è raggiungibile dal cancello posto sulla stessa via al civico n.18/a della stessa Via Fossa Gelata. Oltrepassato il cancello, percorrendo qualche centinaio di metri di una stradella non asfaltata, si arriva al cancello d'accesso al lotto che contiene la villa. L'edificio è posto nella zona a sud-est in prossimità della frazione Pisano. La zona, con bassa densità edilizia e molto ricca di vegetazione, è prettamente a carattere agricolo e in parte residenziale, e si trova in posizione periferica rispetto al centro del paese di Zafferana Etnea, dagli uffici pubblici e dalle attività commerciali.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 630, Categoria A7 e al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 630.  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: A seguito di richiesta presso l'ufficio "Settore urbanistica" del Comune di Zafferana Etnea è stato ottenuto certificato di destinazione urbanistica relativo alla particella ove sorge l'edificio oggetto di stima. Da tale certificazione viene dichiarato che il lotto di terreno Fg.45 Part.630 ricade in zona di PRG "E" Agricola sottozona "E1"; L'area, ove si trova l'immobile, è sottoposta a vincolo idrogeologico. (Cfr.All.13)

**Prezzo base d'asta: € 270.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 966/2015 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Villa</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Zafferana Etnea (CT) - Via Fossa Gelata n.18/a, piano S-R-1-2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 630, Categoria A7 Identificato al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 630	<b>Superficie</b>	887,91 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'edificio risulta carente per quanto riguarda le opere di completamento dell'involucro esterno e delle finiture (intonaci esterni, impermeabilizzazioni, pavimenti di balconi e terrazze, ringhiere, tinteggiature per citare le mancanze più evidenti). Le strutture degli elementi secondari in c.a. sono ammalorate e risentono delle copiose infiltrazioni a cielo libero. Il garage al piano seminterrato è carente delle finiture anche per quanto riguarda gli interni. Il piano soffitta risente di copiose infiltrazioni dal solaio di copertura che ne hanno provocato evidenti distacchi di intonaci sui soffitti e in alcuni tratti, persino, distacchi di pignatte. (Cfr. All.14:Foto nn.40,41,44,51,53,54). Tali condizioni sono riscontrabili pure in svariati ballatoi del primo piano per gli stessi motivi di mancato completamento degli strati impermeabilizzanti e delle opere di completamento che nell'arco di oltre tre decenni hanno ammalorato le strutture secondarie. (Cfr. All.14:Foto nn.50-61-62).		
<b>Descrizione:</b>	Villa su due livelli più locale accessorio in copertura e piano seminterrato adibito a garage, posto all'interno di un ampio lotto di terreno con accesso da strada interpoderale, diversi spazi all'aperto, tra cui aree di manovra per il raggiungimento del piano seminterrato adibito a parcheggio auto. Il lotto di terreno aveva accesso ufficiale da via Fossa Gelata al civico n.28, ma ciò accadeva utilizzando il passaggio attraverso altro terreno appartenente alla stessa proprietaria. L'accesso che conduce direttamente alla villa e che maggiormente utilizzato dagli occupanti è raggiungibile dal cancello posto sulla stessa via al civico n.18/a. Oltrepassato il cancello, percorrendo qualche centinaio di metri di una stradella non asfaltata, si arriva al cancello d'accesso al lotto che contiene la villa. L'edificio è posto nella zona a sud-est di Zafferana Etnea in prossimità della frazione Pisano. La zona, con bassa densità edilizia e molto ricca di vegetazione, è prettamente a carattere agricolo e in parte residenziale, e si trova in posizione periferica rispetto al centro del paese di Zafferana Etnea, dagli uffici pubblici e dalle attività commerciali.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupata dalla esecutata e dal figlio		





## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria in rinnovazione** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Catania il 24/11/2009  
Reg. gen. 62698 - Reg. part. 14627  
Importo: € 418.330,09  
A favore di  
Contro  
Capitale: € 154.937,07  
Rogante: Notaio Dr.  
Data: 01/12/1989  
N° repertorio: 43036
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da  
Iscritto a Catania il 29/05/2014  
Reg. gen. 20353 - Reg. part. 1901  
Importo: € 41.316,55  
A favore di  
Contro  
Capitale: € 21.236,26  
Note: Rinnovazione dell'iscrizione del 02/06/1994 al n.2625 di formalità, nascente da decreto ingiuntivo emesso in data 01/06/1994 dal Tribunale di Catania rep.2625.

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Catania il 21/09/1991  
Reg. gen. 38432 - Reg. part. 27776
- **Verbale di pignoramento immobili in rinnovazione**  
Trascritto a Catania il 23/06/2010  
Reg. gen. 37146 - Reg. part. 22094  
A favore di  
Contro

Note: Rinnovazione del verbale di pignoramento immobile trascritto in data 27/09/1988 al

n.27730 di formalità.

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Catania il 18/12/2015  
Reg. gen. 48981 - Reg. part. 32509  
A favore di  
Contro  
Note: E' stato notificato dall'ufficiale giudiziario presso la Corte d'Appello di Catania in data 27/11/2015 rep.12051

